

**Bebauungsplan „Moltkestraße,
Stabelstraße, Nördliche
Hildapromenade, Seldeneckstraße,
Felix-Mottl-Straße,
Nibelungenstraße, Isoldestraße und
Stösserstraße“,
Karlsruhe-Weststadt/Mühlburg**

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.5	Belastungen.....	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Bauweise	6
4.3	Erschließung.....	6
4.3.1	ÖPNV	6
4.3.2	Ruhender Verkehr	6
4.3.3	Geh- und Radwege.....	6
4.3.4	Ver- und Entsorgung.....	6
4.4	Gestaltung	6
4.5	Grünordnung.....	7
4.6	Schallimmissionen	7
5.	Umweltbericht	7
6.	Sozialplan	8
7.	Bodenordnung	8
8.	Kosten	8
B.	Hinweise	9
1.	Versorgung und Entsorgung	9
2.	Entwässerung	9
3.	Niederschlagswasser.....	9
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	10
5.	Baumschutz.....	10
6.	Altlasten	10
7.	Erdaushub / Auffüllungen	10
8.	Private Leitungen.....	11
9.	Barrierefreies Bauen.....	11
10.	Erneuerbare Energien	11

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Bebauungsstruktur der Karlsruher Weststadt zwischen Hildapromenade, Moltkestraße, Isolde- und Tristanstraße und Stabelstraße ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander großer Stadtvillen, Geschosswohnungsbau und relativ kleiner Einfamilienhäuser. Im größten Teil des Geltungsbereiches haben die Gebäude in der Regel zwei Vollgeschosse und Sockel und überwiegend Walm- oder Satteldächer. Die im Rückbereich dicht begrünten Blöcke sind in offener Bauweise entlang der Blockränder bebaut.

Die Bebauung, die prägend für die Baustruktur dieses Bereiches der Weststadt ist, entwickelte sich ab ca. 1900 bis 1940 als Wohngebiet für das Großbürgertum. Kleinere Wohnhäuser entstanden in der Regel nach dem 2. Weltkrieg.

Bisher wurden Neubauten nach § 34 BauGB, also dem Einfügen in die Umgebung, beurteilt, in Verbindung mit Bauflichtenplänen. Grund für die Entscheidung, die planungsrechtlichen Grundlagen zu ergänzen, ist die in den letzten Jahren zu beobachtende Entwicklung, Bestandsgebäude durch Neubauten zu ersetzen. Diese überschreiten dann oft deutlich das vorherige Gebäudevolumen und weisen eine größere Zahl von Wohnungen auf. Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB besteht immer die Tendenz, dass Neubauten sich an den jeweils größten Gebäudeabmessungen der Umgebung orientieren, diese addieren und kumulieren. Bei einem Fortschreiten dieser Entwicklung wird der Charakter des Gebietes langsam verändert.

Auch können Dachform und Zahl der Wohnungen über § 34 BauGB nicht gesteuert werden, obwohl sie städtebaulich relevant sind.

Der Bebauungsplan soll die vorhandenen Strukturen sichern und für Neubauten einen städtebaulich verträglichen Rahmen setzen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der seit dem 24.07.2004 wirksame Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP 2010) stellt den westlichen Planbereich bis zur Weberstraße als Wohnbaufläche dar, das in diesem Bereich befindliche kirchliche Anwesen als Einrichtung für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „religiöse Einrichtung“, den Haydnplatz als Parkanlage. Der Planbereich südöstlich der Weberstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Es gilt der Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung“ (Nr. 614) vom 22.02.1985, der die Baugrundstücke des Plangebietes mit Ausnahme der Grundstücke Hagenstr. 5 und 7 (Lukaskirche) als WR ausweist.

Ferner existieren folgende Bauflichtenpläne:

- Bebauungsplan „Südliche Hildapromenade, Moltkestraße, Mozartstraße, Kaiserallee, Kochstraße“ (Nr. 7) vom 26.02.1912,
- Bebauungsplan „Moltkestraße zwischen Kußmaul- und Hardtstraße“ (Nr. 22) vom 12.06.1914,
- Bebauungsplan „Hardt-, Kärcher-, Stösserstraße“ (Nr. 166) vom 13.07.1926,
- Bebauungsplan „Rheingoldstraße“ (Nr. 209) vom 08.09.1934,
- Bebauungsplan „Stösser-, Hardt-, Seldeneck-, Gunther-, Moltkestraße“ (Nr. 220) vom 27.12.1937,
- Bebauungsplan „Blücherstraße zwischen Kaiserallee und Moltkestraße“ (Nr. 357) vom 11.07.1969.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 23,3 ha große Planungsgebiet liegt in den Karlsruher Stadtteilen Weststadt und Mühlburg.

Maßgebend für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Gebiet weist durchgrünte Hausgärten auf.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung werden sechs Bereiche ausgewiesen, die sich zum Teil hinsichtlich Wandhöhe, Gebäudetiefe und der Anzahl der Vollgeschosse unterscheiden.

Bereich 1: Hier gibt es zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Die meisten Häuser haben einen Sockel, die Wandhöhen sind relativ homogen, eher mit Abweichungen nach unten und wenigen Abweichungen nach oben. Die Gebäude haben überwiegend Walm- und Satteldächer. Hier befindet sich auch die Lukaskirche.

Bereich 2: Hier befinden sich Einzel- und Doppelhäuser, eine Hausgruppe, überwiegend dreigeschossig, mit Sockel. Die Gebäude sind eher als „Stadtwillen“ zu bezeichnen. Auffallend sind diverse untergeordneten Bauteile, mit denen die Häuser in großem Umfang versehen sind, und die rückwärtigen Anbauten. Die Grundstücke sind in hohem Maß überbaut. Die Gebäude haben Walm-, Sattel- und Mansarddächer. Auffallend ist der hohe Anteil an denkmalgeschützter Gebäuden.

Bereich 3: Hier befindet sich Geschosswohnungsbau, wie er für das westlich anschließende Gebiet prägend ist. Die Gebäude haben vier Geschosse, flache Walmdächer und einen Sockel.

Bereich 4: Der Haydnplatz ist ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg und eine Sachgesamtheit nach § 2

DSchG. Lediglich die Bebauung des westlichen Sektors stammt aus der Nachkriegszeit.

Bereich 5: Hier befindet sich dreigeschossiger Geschosswohnungsbau. Die Gebäude haben Walmdächer.

Bereich 6: Die Gebäude in der Rheingoldstraße sind mit einer Ausnahme Einzelhäuser und haben zwei Geschosse und einen Sockel. Die Mehrheit der Gebäude hat Satteldächer, ansonsten Walmdächer.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Mehrheit der von der Planung betroffenen Baugrundstücke befindet sich in Privateigentum.

3.5 Belastungen

Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Im Bereich Blücherstraße und westliche Moltkestraße kommen Schallimmissionen aus Schienenverkehr (Straßenbahn) hinzu.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

4. Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der vorhandenen Bebauungsstrukturen. Wichtig ist dabei auch die Bewahrung der rückwärtigen Grünbereiche. Neubauten sollen sich in die vorhandene Bebauung einfügen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung werden sechs Bereiche festgelegt, die sich zum Teil hinsichtlich Wandhöhe, Bebauungstiefe und der Anzahl der Vollgeschosse unterscheiden.

Die vordere Baulinie orientiert sich an den Vorgaben der Baufluchtenpläne und damit letztlich am Bestand. Die Gebäudetiefen orientieren sich ebenfalls an der bestehenden Bebauung. Zur Sicherung des Gebietscharakters ist es erforderlich, Wandhöhen, Firstrichtung, Dachform und -neigung festzulegen, dies jeweils in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung. Gleiches gilt für die Bauweise.

Es werden zudem die Anzahl der Vollgeschosse und teilweise die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festgelegt. Die Beschränkung auf maximal 3 beziehungsweise maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude soll eine Übernutzung der Grundstücke ausschließen, Bodennutzungskonflikte vermeiden, die Stellplatzsituation regulieren und den vorhandenen Gebietscharakter erhalten. Da ohne diese Regelung unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Baugebietes zu befürchten sind, liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die diese Festsetzung rechtfertigen. Sie hat auch nachbarschützenden Charakter.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung“ (Nr. 614) vom 22.02.1985, der für das Plangebiet Reines Wohngebiet ausweist, bleibt weiterhin bestehen.

Das gilt auch für den nordöstlichen Planbereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

4.2 Bauweise

Die Festlegung der Bauweise orientiert sich am Bestand.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Planungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: Straßenbahnlinien 2 (Moltkestraße) und 3 (Riefstahlstraße), Stadtbahnlinien S1 und S11 (Franz-Lust-Straße), Nähe zur zentralen ÖPNV-Hauptachse in der Kaiserallee.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind vorhanden, allerdings nicht im nachgefragten Umfang. Der Bebauungsplan eröffnet keine weitergehenden Baumöglichkeiten, vielmehr wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Änderungen an den bestehenden Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen.

4.3.3 Geh- und Radwege

Am vorhandenen Geh- und Radwegenetz wird keine Änderung vorgenommen.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden.

4.4 Gestaltung

Der Bebauungsplan hat nicht die Neugestaltung des Gebietes zum Ziel, sondern die Sicherung des Bestandes. Neu- oder Umbauten sollen sich in die vorhandene Struktur einfügen. Es gilt, dieses besondere Wohnquartier als solches zu erhalten.

Nebenanlagen, Stellplätze

Aus gestalterischen Gründen und um weiteren Eingriffen in den Boden entgegenzuwirken, sind Nebenanlagen gewissen Einschränkungen unterworfen. Gleiches gilt für Garagen und Stellplätze.

Vorgärten

Die Vorgärten sind, wie bisher, zu begrünen und von Bebauung frei zu halten. Die Einfriedungen sollen sich dem Bestand anpassen, der überwiegend aus Zäunen mit vertikalen Stäben besteht.

Fassaden

Entsprechend des Erscheinungsbildes der vorhandenen Bebauung werden nur verputzte Fassaden zugelassen.

Dächer

Es sind nur geneigte Dächer zulässig, mit einer Dachneigung, die aus der vorhandenen Bebauung abgeleitet ist. Ebenfalls am Bestand orientieren sich die festgesetzten Dachformen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen gewissen Einschränkungen unterworfen.

Sockel

Die vorhandenen Gebäude weisen als typisches Merkmal einen Sockel auf, so dass der Bebauungsplan dieses gestalterische Merkmal aufgreift.

4.5 Grünordnung

Das Gebiet ist bereits bebaut, es wird davon abgesehen, grünordnerische Maßnahmen festzusetzen. Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe.

4.6 Schallimmissionen

Die Blücherstraße und die Moltkestraße sind dem Lärmpegelbereich IV (66-70 dB (A)) nach DIN 4109 zuzuordnen.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5. Umweltbericht

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der bereits bestehende Bebauungspläne ändert und ergänzt ohne dabei die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung war somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen.

6. Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

7. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

8. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Karlsruhe, 10.05.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde hergestellt werden. (Näheres siehe Begründung und Festsetzungen).

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muß beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von

Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

10. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.